

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

مجمع صندوق

با سلام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل‌دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

۲

۳

۴

۵

۶-۲۱

صورت سود و زیان

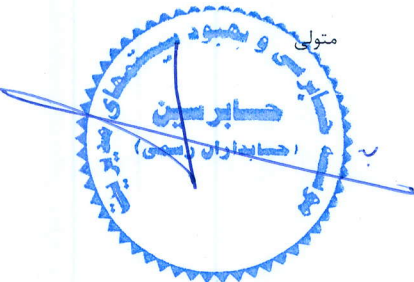
صورت خالص دارایی‌ها

گردش خالص دارایی‌ها

صورت جریان‌های نقدی

یادداشت‌های توضیحی

صورت‌های مالی طبق استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۶ به تایید ارکان صندوق رسیده است.

امضا	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	ارکان صندوق
	مدیر صندوق	سیده‌های ابطحی	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشت‌نگی کشوری
		علی حسینی	
	متولی	ابوالفضل بسطامی	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسین

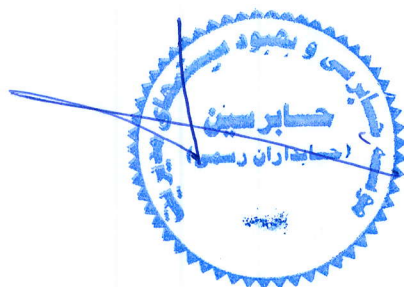
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	یادداشت	
ریال	ریال		
۴۹,۷۴۷,۱۳۷,۸۰۰	۵۷,۴۴۸,۷۵۰,۰۳۲	۴	درآمدهای عملیاتی
۴۱,۸۹۳,۷۶۲,۹۸۸	۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹	۵	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۰	۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۶۷	۶	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۹۱,۶۴۰,۹۰۰,۷۸۸	۱۱۹,۲۴۸,۰۷۷,۹۷۸		سود فروش سرمایه گذاری ها
			جمع درآمدهای عملیاتی
(۱۷,۰۱۲,۲۵۷,۴۰۵)	(۱۸,۱۲۳,۱۰۲,۴۴۵)	۷	هزینه‌های عملیاتی
(۱۷,۸۸۰,۲۳۶,۶۲۹)	(۲۵,۸۰۳,۷۵۳,۲۹۴)	۸	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۳۴,۸۹۲,۴۹۴,۰۳۴)	(۴۳,۹۳۶,۸۵۵,۷۳۹)		سایر هزینه‌های عملیاتی
۵۶,۷۴۸,۴۰۶,۷۵۴	۷۵,۳۲۱,۲۲۲,۲۳۹		جمع هزینه‌های عملیاتی
<u>۳۴۴</u>	<u>۴۵۶</u>	۹	سود (زیان) خالص
			سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.



Two handwritten signatures in blue ink, one above the other, likely representing the management or audit of the fund.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

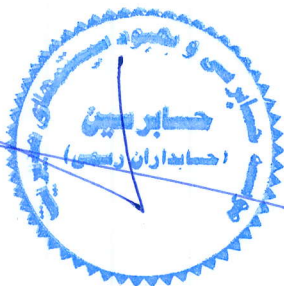
صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳

یادداشت	۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳	۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲
	ریال	ریال
دارایی ها		
۱۰ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵
۱۱ سایر دارایی ها	۸۳۰,۵۶۳,۹۹۸	۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹
۱۲ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴
۱۳ سایر سرمایه گذاری ها	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵
۱۴ موجودی نقد	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰
جمع دارایی ها	۱,۸۰۹,۱۳۸,۱۱۵,۰۷۴	۱,۷۲۵,۲۸۸,۱۰۵,۶۸۳
بدهی ها		
۱۵ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۲۸,۰۳۸,۲۳۴,۸۳۲	۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸
۱۶ سود سهام پرداختنی	۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹
جمع بدهی ها	۳۲,۰۵۳,۹۶۷,۵۶۱	۱۷,۷۵۰,۱۸۰,۳۷۷
خالص دارایی ها	۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳	۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶
	<u>۱۰,۷۷۰</u>	<u>۱۰,۳۴۹</u>

خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

یادداشت های توضیحی ، بخش جدائی ناپذیر صورت های مالی می باشد.



Handwritten signatures in blue ink.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
گردش خالص دارایی ها
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
ریال	ریال
۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
(۵,۷۷۵,۰۰۰,۰۰۰)	-
۷۵,۳۲۱,۳۲۲,۲۰۷	-
۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
(۷,۱۰۵,۶۶۶,۹۶۹)	-
۵۶,۷۴۸,۴۰۶,۷۵۴	-
۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰

خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۲
 تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳:
 سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع
 سود خالص
 خالص دارایی ها در ۳۰ آذر ۱۴۰۳

خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۱
 تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲:
 سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع
 سود خالص
 خالص دارایی ها در ۳۰ آذر ۱۴۰۲

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	یادداشت
ریال	ریال	
۳۳,۶۶۰,۰۹۰,۱۰۲	۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	۱۸
۳۳,۶۶۰,۰۹۰,۱۰۲	۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	
	۳۴,۳۹۷,۸۳۱	
(۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷)	.	
(۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷)	۳۴,۳۹۷,۸۳۱	
۲۲,۶۶۳,۵۲۴,۹۳۵	۲۲,۴۲۲,۰۶۵,۳۳۲	
(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	(۵,۶۴۵,۸۸۷,۹۴۰)	
(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	(۵,۶۴۵,۸۸۷,۹۴۰)	
۱۹,۴۴۴,۴۷۸,۶۳۵	۱۶,۷۷۶,۱۷۷,۳۹۲	
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:

دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری ها

پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری

جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:

پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای سال

مانده موجودی نقد در پایان دوره

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



Handwritten signature in blue ink.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱. تاریخچه و فعالیت

۱.۱. تاریخچه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن به عنوان نهاد مالی از نوع صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله "ETF" با دریافت مجوز تأسیس از سازمان بورس و اوراق بهادار، از مصادیق صندوق های سرمایه گذاری موضوع بند ۲۰ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار، بند ه ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند ۱۵ ماده ۱ آیین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از اعیان، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شمار می رود و بر اساس ماده ۲ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید با شماره ۵۴۳۶۱ و شناسه ملی ۱۴۰۱۱۵۱۱۵۱۴ در تاریخ ۲۷ شهریور ۱۴۰۱ نزد مرجع ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری به ثبت رسیده، مجوز فعالیت صندوق نزد سازمان بورس اوراق بهادار شماره ۱۲۰۲۷ صادره در تاریخ ۴ مهر ۱۴۰۱ است. مرکز اصلی صندوق در تهران، خیابان مطهری، بعد از خیابان قائم مقام، شماره ۲۵۱ واقع شده است.

۲.۱. موضوع فعالیت صندوق

فعالیت اصلی صندوق، جمع آوری سرمایه از طریق انتشار گواهی سرمایه گذاری برای خرید و فروش واحدهای ساختمانی، سرمایه گذاری در پروژه های ساختمانی با هدف اجاره دهی، سرمایه گذاری در ابزارهای تأمین مالی بخش ساختمان به سرمایه گذاری مرتبط با بخش املاک و مستغلات است و به طور کلی شامل موارد زیر می باشد:

۱.۲.۱. فعالیت اصلی

- هر گونه خرید و تملک دارایی های غیرمنقول موضوع سرمایه گذاری؛

- اجاره دادن دارایی های در تملک؛

- فروش دارایی های غیرمنقول موضوع سرمایه گذاری؛

- سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های املاک و مستغلات و صندوق های زمین و ساختمان؛

- سرمایه گذاری در اوراق بهادار شرکت های ساختمانی پذیرفته شده در بورس؛

۲.۲.۱. فعالیت های فرعی

- سرمایه گذاری در اوراق بهادار رهنی؛

- سرمایه گذاری واحدهای صندوق های در اوراق بهادار با درآمد ثابت؛

- سرمایه گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛

- دریافت تسهیلات.

۳.۱. اطلاع رسانی و گزارش دهی صندوق

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مطابق با ماده ۵۸ اساسنامه در تارنمای صندوق به آدرس <https://reit1.cvpf.ir> درج گردیده است، همچنین روزنامه منتخب صندوق برای انتشار اطلاعیه های آن روزنامه ایران است.

۴.۱. ارکان صندوق

منظور مجمع صندوق و ارکان اجرایی شامل مدیر صندوق و ارکان نظارتی شامل متولی و حسابرس است.

۱.۴.۱. مجمع صندوق

جلسه های است که با حضور دارندگان واحدهای ممتاز که مطابق مفاد اساسنامه صندوق تشکیل می شود. در تاریخ صورت وضعیت مالی دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتازی که دارای حق رأی بوده اند به شرح یادداشت ۱۷ است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲.۴.۱. مدیر صندوق

شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری است که در تاریخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۵ با شماره ثبت ۴۷۰۰۵۵ نزد مرجع ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده و به عنوان شرکت مادر تخصصی / هلدینگ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. نشانی مدیر صندوق تهران، خیابان شهید مطهری، نبش قائم مقام فراهانی، پلاک ۲۵۱ است.

۳.۴.۱. متولی صندوق

مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین به شماره ثبت ۶۸۷۰ در اداره ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی صندوق تهران، خیابان شهید بهشتی، خیابان شهید علی میرزا حسن، خیابان قائم مقام، پلاک ۱۸۶ است.

۴.۴.۱. حسابرس صندوق

مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز است که با شماره ثبت ۱۱۰۲۱ نزد مرجع ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس صندوق تهران، ونک، خیابان برادران شریفی، خیابان گاندی شمالی پلاک ۸، طبقه پنجم، واحد ۱۹ است.

۲. اهم رویه های حسابداری

۱.۲. مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

صورت های مالی به استثنای سرمایه گذاری های جاری که طبق دستورالعمل " نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری " مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار به خالص ارزش فروش اندازه گیری می شود، بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۲.۲. درآمد عملیاتی

۱.۲.۲. درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود؛

۲.۲.۲. درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می شود. و تابع تشریفات فروش املاک و مستغلات مندرج در اساسنامه و امیدنامه صندوق است.

۳.۲.۲. سود تضمین شده اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی بر اساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه گذاری شناسایی می شود. همچنین سود سپرده بانکی به طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجوه در حساب سپرده و نرخ سود علی الحساب محاسبه می گردد. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی با استفاده از نرخ سود همان اوراق و با در نظر گرفتن مدت باقی مانده تا دریافت سود با همان نرخ قبلی تنزیل شده و در حساب های صندوق سرمایه گذاری منعکس می شود

۳.۲. سرمایه گذاری در املاک

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه ای که از نظر سرمایه گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت های تجاری توسط صندوق نگهداری میشود، سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۲.۲.۲ شناسایی می شود.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۴.۲. سایر سرمایه گذاریها

۱.۴.۲. سرمایه گذاری در اوراق بهادار در هنگام تحصیل به بهای تمام شده و در اندازه گیریهای بعدی به خالص ارزش فروش طبق دستور العمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری اندازه گیری می شود. درآمد سرمایه گذاری در سهام شرکت ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی) و درآمد سایر اوراق بهادار در زمان تحقق سود تضمین شده شناسایی می شود.

۲.۴.۲. اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس می گردد و سود آنها در حساب های دریافتی لحاظ می شود.

۵.۲. دارایی های نامشهود

دارایی های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود، استهلاک دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	استهلاک
نرم افزارها	متناسب با دوره قرارداد

۶.۲. زیان کاهش ارزش دارایی ها

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد، در صورت افزایش مبلغ بازیافتی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل، افزایش می یابد.

۷.۲. مالیات بر درآمد

با توجه به تبصره (۱) ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات های مستقیم صندوق های سرمایه گذاری از پرداخت هرگونه مالیات معاف می باشند.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۳. هزینه های صندوق

طبق امیدنامه صندوق، آن قسمت از هزینه های قابل پرداخت از محل دارایی های صندوق که از قبل قابل پیش بینی است به شرح جدول زیر است:

ردیف	عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه
۱	هزینه های تأسیس (شامل تبلیغ پذیرهنویسی)	معادل ۰.۱ درصد از وجوه جذب شده در پذیرهنویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تصویب متولی صندوق،
۲	هزینه های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۱۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یکسال مالی با ارائه مدارک مثبت به تصویب متولی صندوق،
۳	کارمزد مدیر صندوق	۰.۵ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق،
۴	کارمزد متعهد پذیره نویسی	۱.۸ درصد از مبلغی که مقرر است در هر مرحله پذیره نویسی آن را بر عهده بگیرد.
۵	کارمزد بازارگردان	سالانه ۰.۱ درصد از متوسط ارزش روزانه خالص دارایی های صندوق، حداکثر تا مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال.
۶	کارمزد متولی	سالانه ۰.۵ درصد متوسط ارزش روزانه خالص دارایی های صندوق حداقل ۱,۶۰۰ میلیون ریال تا حداکثر ۱,۷۰۰ میلیون ریال
۷	کارمزد حسابرس	حداکثر تا سقف ۱,۲۰۰ میلیون ریال به ازای هر سال مالی،
۸	کارمزد مدیر بهره برداری	۰.۲۵ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق،
۹	حق الزحمه مدیر تصفیه صندوق	معادل ۰.۱ درصد ارزش خالص دارایی های صندوق،
۱۰	حق پذیرش و عضویت در کانون ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون های مذکور، مشروط براین که عضویت در این کانون ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد.
۱۱	هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن ها	هزینه های دسترسی به نرم افزار صندوق، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه های پشتیبانی آنها تا سال پنجم تا سقف ۴,۵۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق،

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
ریال	ریال
۴۹,۷۴۷,۱۳۷,۸۰۰	۵۷,۴۴۸,۷۵۰,۰۰۰
۰	۳۲
۴۹,۷۴۷,۱۳۷,۸۰۰	۵۷,۴۴۸,۷۵۰,۰۳۲

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا
سایر

۵. سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
ریال	ریال
۴۱,۸۹۳,۷۶۲,۹۸۸	۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹

سود تغییر ارزش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله

۱.۵. سود تغییر ارزش صندوق های سرمایه گذاری

سود تغییر ارزش	ارزش دفتری	ارزش بازار	تعداد
ریال	ریال	ریال	
۷,۹۱۹,۶۸۴,۷۸۰	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱۳,۷۱۱,۲۳۰,۱۸۸	۱,۵۵۵,۰۰۰
۱,۷۲۹,۰۰۸۳	۱۰,۰۰۸,۷۹۵	۰	۶۶۰
۳۳,۴۰۱,۰۴۳,۳۱۶	۲۰۰,۰۱۵,۴۹۷,۸۷۴	۱,۷۲۹,۰۰۸۳	۱۷,۶۱۳,۰۰۰
۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹	۲۲۰,۰۷۴,۷۷۰,۲۰۱	۱۳,۷۱۲,۹۵۹,۲۷۱	

صندوق س. ثبات ویستا

صندوق س. لیخند فارابی

صندوق س. یازده مانا

۶- سود فروش سرمایه گذاری ها

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
ریال	ریال
۰	۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۶۷

سود فروش سرمایه گذاری ها/ابطال واحدهای سرمایه گذاری

۷. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
ریال	ریال
۸,۴۰۸,۸۶۰,۱۲۷	۸,۶۳۶,۳۱۵,۹۴۸
۴,۶۷۴,۲۸۳,۱۱۸	۴,۷۲۹,۵۲۳,۳۲۳
۸۷۱,۹۹۹,۹۰۶	۱,۳۲۰,۰۰۰,۱۲۴
۱,۶۸۱,۷۷۱,۸۶۴	۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰
۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
۱,۱۷۵,۳۴۲,۳۹۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۷,۰۱۲,۲۵۷,۴۰۵	۱۸,۱۳۳,۱۰۲,۴۴۵

مدیر

مدیر بهره برداری

حسابرس

بازارگردان

متعهد پذیره نویس

متولی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۸. سایر هزینه های عملیاتی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
۱۱,۱۱۱,۱۱۱,۱۱۱	۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰	هزینه استهلاک املاک و مستغلات
۱,۶۷۰,۲۱۷,۳۰۶	۴,۱۸۶,۵۲۸,۶۵۸	هزینه آبونمان نرم افزارها
۲,۳۷۱,۱۵۸,۸۸۰	۳,۸۵۰,۴۹۴,۹۹۹	هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
۶۰۹,۹۰۸,۴۴۵	۶۳۰,۳۴۳,۳۵۲	هزینه تصفیه
۱,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه نوسازی و بهسازی
۷۰,۷۶۶,۲۰۰	۷۰,۷۶۶,۲۰۰	هزینه تأسیس
۹۳,۳۰۸,۷۶۹	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه برگزاری مجامع
.	۳۷,۵۱۱,۲۲۲	هزینه کارمزد کارگزار
۱,۶۷۷,۰۱۴	۳,۶۷۵,۶۸۰	هزینه کارمزد بانکی
۲,۰۸۸,۹۰۴	۳,۲۸۶,۲۷۷,۸۸۳	سایر هزینه ها
۱۷,۸۸۰,۲۳۶,۶۲۹	۲۵,۸۰۳,۷۵۳,۲۹۴	

۹. سود هر واحد سرمایه گذاری

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
۵۶,۷۴۸,۴۰۶,۷۵۴	۷۵,۳۲۱,۲۲۲,۲۳۹	سود خالص
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۳۴۴	۴۵۶	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۰. سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

جمع	ساختمان	زمین	
ریال	ریال	ریال	
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بهای تمام شده:
.	.	.	مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش)
.	.	.	مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش)
.	.	.	مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	.	استهلاک انباشته :
۱۱,۱۱۱,۱۱۱,۱۱۱	۱۱,۱۱۱,۱۱۱,۱۱۱	.	مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱
۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	.	افزایش (کاهش)
۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰	۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰	.	مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	.	افزایش (کاهش)
۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۳۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	۳۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
			ارزش دفتری در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

۱.۱۰. بهای تمام شده سرمایه گذاری در املاک و مستغلات مربوط به ساختمان خیابان ملاصدرا است که بر اساس قیمت های کارشناسی شده به

عنوان آورده سرمایه گذار توسط مؤسسين به صندوق انتقال داده شده است.

۲.۱۰. ساختمان صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی تا مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از

پوشش بیمه ای برخوردار است.

۳.۱۰. استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۵ سال محاسبه گردیده است، برآورد عمر مفید طی املاک

شرکت طی دوره مورد گزارش نسبت به سال گذشته تغییری نداشته است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۱. سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

مانده پایان دوره	کاهش	افزایش	مانده ابتدای دوره	
ریال	ریال	ریال	ریال	
۶۲,۲۳۵,۹۲۰	(۷۰,۷۶۶,۲۰۰)	۰	۱۳۳,۰۰۲,۱۲۰	مخارج تاسیس
۰	(۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰)	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	مخارج برگزاری مجامع
۷۶۸,۳۲۸,۰۷۸	(۴,۴۹۱,۴۸۱,۳۱۸)	۴,۳۳۹,۵۴۰,۲۱۷	۹۲۰,۲۶۹,۱۷۹	مخارج نرم افزار
۸۳۰,۵۶۳,۹۹۸	(۴,۶۷۲,۲۴۷,۵۱۸)	۴,۴۴۹,۵۴۰,۲۱۷	۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹	

۱۲. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۱۴۰۳ آذر ۳۰	۱۴۰۳ آذر ۳۰	
ریال	ریال	
۷,۶۸۹,۴۰۶,۱۲۴	۲,۱۰۲,۲۸۴,۰۰۰	حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی
۰	۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	اشخاص وابسته - شرکت آپادانا سرام
۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	اشخاص وابسته - شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز
۸,۹۹۹,۴۰۶,۱۲۴	۲۵,۶۲۲,۲۸۴,۰۰۰	اشخاص وابسته - شرکت صبا آرمه
		جمع
۳,۴۳۴,۸۸۴	۳۲۱,۵۲۵	سایر دریافتنی ها:
۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	حساب های فی مابین با کارگزاری
۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	مالیات تکلیفی اجاره - شرکت های آپادانا سرام و صبا آرمه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۳. سایر سرمایه گذاری ها به شرح زیر تفکیک می شود:

۳۰ آذر ۱۴۰۲				۳۰ آذر ۱۴۰۳			
درصد به کل	خالص ارزش فروش	ریال		تعداد واحد سرمایه گذاری	درصد به کل	ریال	
		بهای تمام شده	ریال			خالص ارزش فروش	بهای تمام شده
۶	۱۲۰,۳۲۲,۲۷۰,۴۲۶	۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷	۱۹۰,۹۰۰	۰٪	۰	۰	۰
۳۱	۶۴,۳۳۶,۰۵۶,۶۰۲	۴۹,۹۲۵,۰۶۱,۰۰۲	۱,۹۸۰,۰۰۰	۰٪	۰	۰	۰
۳۱	۶۴,۴۷۷,۳۸۸,۲۲۲	۵۰,۰۲۶,۴۵۸,۲۰۱	۳,۸۸۰,۰۰۰	۱۳٪	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰	۰
۳۱	۶۴,۵۸۸,۱۲۷,۴۵۵	۴۹,۹۸۸,۳۷۱,۰۴۲	۳,۹۴۰,۰۰۰	۰٪	۰	۰	۰
۰	۰	۰	۰	۰٪	۱۱,۷۳۷,۸۷۸	۱۰۰,۰۰۸,۷۹۵	۶۶۰
۰	۰	۰	۰	۸۷٪	۲۳۳,۴۱۶,۵۴۱,۱۹۰	۲۰۰,۰۱۵,۴۹۷,۸۷۴	۱۷,۶۱۳,۰۰۰
۱۰۰	۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	۱۶۰,۹۴۶,۳۵۵,۴۱۲	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۱۰۰٪	۲۲۰,۰۷۴,۷۷۰,۲۰۱	۱۷,۶۱۳,۰۰۰	۱۷,۶۱۳,۰۰۰

سرمایه گذاری های جاری سریع معامله در بازار:
 واحدهای صندوق های سرمایه گذاری:
 ص. س. اعتماد افروزین پارسین
 ص. س. اندیشه ورزان صبا تامین
 صندوق س. ثبات ویستا
 صندوق س. نوع دوم کارا
 صندوق س. لیخند فارابی
 صندوق س. بازده مانا

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۴. موجودی نقد

۱۴۰۳ آذر ۳۰	۱۴۰۲ آذر ۳۰
ریال	
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰

موجودی نزد بانکها

۱۵. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۳ آذر ۳۰	۱۴۰۲ آذر ۳۰
ریال	ریال
۸,۶۴۱,۹۴۱,۷۸۴	۸,۳۹۱,۸۵۱,۸۰۹
۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰	۴۷۹,۵۹۹,۸۷۶
۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰	۸۴۸,۵۵۰,۴۰۰
۸,۳۲۶,۴۳۶,۵۸۲	۲,۶۵۳,۳۳۲,۷۱۲
۵۵۲,۵۰۰,۰۰۰	۵۷۵,۳۴۲,۳۹۰
۱۹,۹۷۴,۱۴۱,۴۱۶	۱۲,۹۴۸,۶۷۷,۱۸۷

سایر حساب های پرداختنی:

اشخاص وابسته:

مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری
حسابرس صندوق - مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
بازارگردان صندوق - ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری
مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری
متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسمین

سایر اشخاص:

۱,۳۱۳,۹۹۶,۲۷۷	۶۸۳,۶۵۲,۹۲۵
۱,۸۴۴,۲۶۲,۲۹۵	۲۳۱,۲۲۹,۵۹۶
۴,۴۹۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۴۱۵,۸۳۴,۸۴۴	.
۸,۰۶۴,۰۹۳,۴۱۶	۹۱۴,۸۸۲,۵۲۱
۲۸,۰۳۸,۲۳۴,۸۳۲	۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸

ذخیره هزینه تصفیه صندوق

ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق

مخارج نوسازی و بهسازی

ذخیره هزینه های تحقق یافته پرداخت نشده

۱۶. سود سهام پرداختنی

۱۴۰۳ آذر ۳۰	ریال
۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	
۱۲۹,۱۱۲,۰۶۰	
۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱.۱۶. سود تقسیمی هر واحد سرمایه گذاری مصوب مجمع سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲ مبلغ ۳۵ ریال و سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱ مبلغ ۴۳ ریال به ازای هر واحد سرمایه گذاری است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۷. خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۵ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰ ریالی و ۱۵۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ به شرح زیر است:

۱۴۰۲/۰۹/۳۰		۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
درصد	تعداد	درصد	تعداد
۴۵	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۵	۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۲	۱۹,۶۵۰,۰۰۰	۱۵	۲۴,۶۹۶,۱۳۰
۳۴	۵۵,۳۵۰,۰۰۰	۳۰	۵۰,۳۰۳,۸۷۰
۹۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	۷,۶۵۰,۰۰۰	۵	۷,۶۵۰,۰۰۰
۳	۵,۱۰۰,۰۰۰	۳	۵,۱۰۰,۰۰۰
۱	۲,۲۵۰,۰۰۰	۱	۲,۲۵۰,۰۰۰
۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰

واحدهای سرمایه گذاری عادی

صندوق بازنشستگی کشوری

صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری

سایر

واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

صندوق بازنشستگی کشوری

شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری

شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری

جمع

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۸. نقد حاصل از عملیات

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	
۵۶,۷۴۸,۴۰۶,۷۵۴	۷۵,۳۲۱,۲۲۲,۲۳۹	سود خالص
		تعدیلات:
(۴۱,۸۹۳,۷۶۲,۹۳۷)	(۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹)	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری
.	(۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۶۷)	سود فروش سرمایه گذاری ها
۱۱,۱۱۱,۱۱۱,۱۱۱	۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰	استهلاک دارایی های غیر جاری
۲۵,۹۶۵,۷۵۴,۹۲۸	۲۴,۶۱۰,۰۴۹,۵۹۳	
(۱,۳۱۸,۴۲۱,۹۹۴)	(۱۶,۶۱۹,۷۶۴,۵۱۷)	(افزایش) کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
(۵۸۳,۷۲۲,۰۹۴)	۲۲۲,۷۰۷,۳۰۱	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۹,۵۹۶,۴۷۹,۲۶۲	۱۴,۱۷۴,۶۷۵,۱۲۴	افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۳۳,۶۶۰,۰۹۰,۱۰۲	۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	

۱۹. مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۹-۱. عوامل ریسک این نوع صندوق طبق امیدنامه صندوق

با توجه به ماهیت سرمایه گذاری های صندوق که غالباً قدرت نقدشوندگی پایینی دارند و نیازمند تعهد بلندمدت تری نسبت به معمول هستند، و باید توجه داشت که صندوق تضمین حداقل بازدهی ندارد لذا سرمایه گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه گذاری در صندوق سودآور باشد ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه گذاری های صندوق همواره وجود دارد؛ با این وجود صندوق سرمایه خود را با هدف حداکثر کردن بازده دینفعان، مدیریت می کند، استراتژی کلی صندوق برای تولید ارزش شامل خرید املاک و اجاره یا فروش مجدد آنها در یک بازه زمانی ۳ تا ۵ ساله است. بنابراین، سرمایه گذاران باید به همه ریسک های سرمایه گذاری در صندوق از جمله ریسک های صفحات بعد توجه ویژه مبذول دارند:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۹-۱-۱. ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق:

صندوق در املاک و مستغلات مذکور در ماده (۱۱) امیدنامه حاضر سرمایه گذاری می کند و همچنین بخشی از دارایی های خود را در اوراق بهادار مرتبط با املاک و مستغلات سرمایه گذاری خواهد کرد. بنابراین بازده صندوق مشتمل بر عواید سرمایه ای و عواید عملکردی است. انتظار بر آن است که با توجه به افزایش عمومی قیمت ها در بازار املاک و مستغلات و همچنین مدیریت تخصصی سبد دارایی های صندوق، بازده مناسبی برای سرمایه گذاران ایجاد کند؛ اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت املاک و مستغلات یا رکود در بازار در بازه ای از دوره فعالیت صندوق، ارزش دارایی های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

۱۹-۱-۲. ریسک افزایش هزینه های بهره برداری:

مدیر بهره برداری، بهره برداری از مستغلات صندوق را با هزینه های قابل پیش بینی معین در امیدنامه تقبل نموده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی، هزینه های بهره برداری و نیز هزینه های بازسازی دوره ای املاک و مستغلات از قبیل هزینه های تأسیسات، و تجهیزات ساختمانی به طور غیرمنتظره ای افزایش یابند. در این صورت ممکن است هزینه های بهره برداری به تأیید مدیر و مجمع صندوق افزایش یابند، در صورتی که قیمت مستغلات در تملک صندوق یا واحدهای سرمایه گذاری متناسب با این افزایش هزینه، افزوده نشود، بازده سرمایه گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت.

۱۹-۱-۳. ریسک کاهش قیمت بازار واحدهای سرمایه گذاری:

هرچند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه گذاری، نقدشوندگی آن ها را افزایش می دهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص مستغلات یا شرایط خاص بازار، روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه گذار شود.

۱۹-۱-۴. ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده املاک و مستغلات صندوق:

اگرچه صندوق در اوراق و املاک و مستغلاتی سرمایه گذاری می کند که در کمترین زمان ممکن بتواند با نقد کردن بخشی از آن به تعهدات خود عمل نماید، با این حال در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

۱۹-۱-۵. ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه گذاری با ارزش خالص محاسبه شده:

با توجه به اینکه، گزارش ارزش گذاری هیئت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق، هر شش ماه یک بار تهیه و افشا خواهد شد، ممکن است قیمت بازار با ارزش ذاتی متفاوت باشد، بدیهی است تغییرات روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق (به جز در مواعید شش ماهه) صرفاً منعکس کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است، لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلاتی و انتظارات تحلیلگران از تغییرات قیمت در بازار املاک و مستغلات، انتظار می رود ارزش خالص دارایی های صندوق که در تواتر روزانه افشا می شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق نمی باشد لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق بر مبنای صورت های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید.

۱۹-۱-۶. ریسک افزایش مطالبات:

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره برداری همه تمهیدات حقوقی را در انعقاد قراردادهای در نظر می گیرند ولی این ریسک در شرایطی مفروض است که برخی مستأجران در پرداخت اجاره بهای خود بیش از حد انتظار نکول کنند، یا تشریفات اداری برای وصول مطالبات از شرکت بیمه بعد از خسارت غیرمترقبه به طول بینجامد. و بخشی از منابع صندوق در صورت خالص داراییها، غیرمولد یا غیردرآمدزا احتساب شوند.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۹-۷. ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی) افزایش یابد، به احتمال زیاد قیمت اوراق مشارکت و سایر اوراق بهاداری که سود حداقل یا ثابتی برای آنها تعیین شده است، در بازار کاهش می یابد. اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه گذاری کرده باشد بازده آن تحت تاثیر قرار خواهد گرفت. همچنین نوسانات نرخ بهره در شرایطی که بخش قابل اعتنايي از ساختار سرمایه صندوق به تسهیلات بانکی اختصاص داشته باشد، و نرخ بهره بیشتر از بازدهی املاک و مستغلات شود، بازده سرمایه گذاری در صندوق را با عدم اطمینان مواجه خواهد کرد.

۱۹-۸. ریسک نقدشوندگی:

پذیرش واحدهای سرمایه گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیت ها و وظایفی که بازارگردان صندوق پذیرفته است، خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه گذاران فراهم می کند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه گذاری خود را به قیمت منصفانه، فروخته و تبدیل به نقد نمایند. با این حال، مسئولیت های بازارگردان علی الخصوص در شرایط ایجاد صف در سقف یا کف دامنه نوسان محدود است و امکان تبدیل به نقد کردن دارایی های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود. از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق، تابع مقررات بورس می باشد و ممکن است براساس این مقررات، معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد، که در این شرایط، سرمایه گذاران نمی توانند واحدهای سرمایه گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

۱۹-۹. ریسک نکول اوراق بهادار:

اوراق بهادار شرکت ها بخش کوچکی از دارایی های صندوق را تشکیل می دهد. گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه گذاری می کند که سود حداقل برای آن ها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه گذاری آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است، یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه گذاری در آن ها، وثایق معتبر و کافی وجود دارد؛ ولی این احتمال وجود دارد که ناشر و ضامن به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق بهادار، عمل نمایند یا ارزش وثایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش دهنده اصل سرمایه گذاری و سود متعلق به آن نباشند. وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران شوند.

۱۹-۱۰. ریسک تغییر قوانین و مقررات:

بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد، گرچه تغییرات قوانین و مقررات می تواند در جهت منافع سرمایه گذاران باشد، لیکن سرمایه گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین می تواند بازده سرمایه گذاری در واحدهای صندوق را تحت تاثیر قرار دهد. از جمله قوانین و مقرراتی که می تواند بازده صندوق را تحت تاثیر قرار دهد، تغییر قوانین مالیات بر درآمد اجاره، قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات، قوانین مالیات بر سود سرمایه ای این صندوق ها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکت های پیمانکاری، و ... و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشا، دستورالعمل معامله، و ... است.

۱۹-۱۱. مدیریت ریسک نقدینگی

صندوق برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. صندوق ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و سرمایه گذاری در اوراق بهادار سریع معامله، از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی ها و بدهی های مالی، مدیریت می کند. لازم به ذکر است سررسید عمده بدهی های شرکت کمتر از ۳ ماه است.

۲۰. وضعیت مالیاتی

درآمدهای صندوق بر اساس تبصره یک ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات های مستقیم از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده معاف می باشد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۱. معاملات با اشخاص وابسته
۱-۲۱. معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	ارائه خرید خدمات	اجاره املاک	جمع
		ریال	ریال	
ارکان صندوق:				
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	مدیر صندوق و سرمایه گذار	۸,۶۳۶,۳۱۵,۹۴۸	۰	۸,۶۳۶,۳۱۵,۹۴۸
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسی	متولی صندوق	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	حسابرس صندوق	۱,۳۲۰,۰۰۰,۱۲۴	۰	۱,۳۲۰,۰۰۰,۱۲۴
سایر اشخاص:				
ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری	بازار گردان و سرمایه گذار	۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰	۰	۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری	مدیر بهره برداری و سرمایه گذار	۴,۷۳۹,۵۲۳,۳۲۳	۰	۴,۷۳۹,۵۲۳,۳۲۳
شرکت آپادانا سرام	تحت کنترل مشترک	۰	۳۲,۶۱۸,۷۵۰,۰۰۰	۳۲,۶۱۸,۷۵۰,۰۰۰
شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز	تحت کنترل مشترک	۰	۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰
شرکت صبا آرمه	تحت کنترل مشترک	۰	۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰
			۵۷,۴۴۸,۷۵۰,۰۰۰	۷۴,۲۶۱,۸۵۲,۴۴۵
		۱۸,۱۳۳,۱۰۲,۴۴۵		

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۱-۲. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۳			
	ریال	ریال	ریال	ریال
خالص طلب (بدهی)	ریال	ریال	ریال	ریال
طلب (بدهی)	ریال	ریال	ریال	ریال
۸,۴۰۸,۸۶۰,۱۲۷	(۸,۹۳۹,۷۴۱,۷۸۴)	۲۹۷,۸۰۰,۰۰۰	۸,۶۴۱,۹۴۱,۷۸۴	۰
۱,۱۷۵,۳۴۲,۳۹۰	(۵۵۲,۵۰۰,۰۰۰)	۰	۵۵۲,۵۰۰,۰۰۰	۰
۸۷۱,۹۹۹,۹۰۶	(۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰)	۰	۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰	۰
۱,۶۸۱,۷۷۱,۸۶۴	(۲,۵۹۱,۶۷۷,۶۰۰)	۸۶۴,۳۶۴,۵۵۰	۱,۷۲۷,۳۶۳,۰۵۰	۰
۴,۶۷۴,۲۸۳,۱۱۸	(۸,۵۰۱,۹۲۶,۵۸۲)	۱۷۵,۵۰۰,۰۰۰	۸,۳۲۶,۴۳۶,۵۸۲	۰
۱۸,۳۹۸,۳۰۲,۶۰۰	(۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	۵۸۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰
۳۱,۳۴۸,۹۳۵,۲۰۰	۲,۱۰۲,۲۸۴,۰۰۰	۰	۰	۲,۱۰۲,۲۸۴,۰۰۰
۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۶۶,۷۵۹,۳۹۵,۲۰۵	(۱,۵۳۹,۵۲۱,۹۶۶)	۷,۱۸۷,۶۶۴,۵۵۰	۱۹,۹۷۴,۱۴۱,۴۱۶	۲۵,۶۲۲,۲۸۴,۰۰۰

ارکان صندوق:

گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازینستگی کشوری
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز

سایر اشخاص:

ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازینستگی کشوری
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازینستگی کشوری

صندوق بازینستگی کشوری

شرکت آپادانا سرام

شرکت مهندسی مشاور صبا سازه بی ریز

شرکت صبا آرمه

شرکت سرمایه گذاری و خدمات مدیریت صندوق بازینستگی کشوری

۲۲. تعهدات و بدهی های احتمالی

صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد تعهدات موضوع ماده ۲۲۵ اصلاحیه قانون تجارت، بدهی های احتمالی و هرگونه دارایی های احتمالی است.

۲۳. رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تایید صورت های مالی رویدادی که مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی و یا افشا در آن باشد اتفاق نیفتاده است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۴. گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق

۱.۲۴. گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری صندوق به بهای تمام شده و ارزش روز (بر اساس گزارش هیات کارشناسی) در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ به شرح زیر است:

۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۳	
بهای تمام شده	ارزش روز	
ریال	ریال	
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	دارایی ها
۸۳۰,۵۶۳,۹۹۸	۸۳۰,۵۶۳,۹۹۸	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	سایر دارایی ها
۲۲۰,۰۷۴,۷۷۰,۲۰۱	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	سایر سرمایه گذاری ها
۱,۷۸۵,۶۲۳,۶۸۳,۳۱۲	۲,۶۳۲,۷۳۷,۶۸۵,۸۹۹	موجودی نقد
		جمع دارایی ها
۲۸,۰۳۸,۲۳۴,۸۳۲	۲۸,۰۳۸,۲۳۴,۸۳۲	بدهی ها
۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۳۲,۰۵۳,۹۶۷,۵۶۱	۳۲,۰۵۳,۹۶۷,۵۶۱	سود پرداختنی واحدهای سرمایه گذاری
۱,۷۵۳,۵۶۹,۷۱۵,۷۵۱	۲,۶۰۰,۶۸۳,۷۱۸,۳۳۸	جمع بدهی ها
		خالص دارایی ها
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱۰,۶۲۸	۱۵,۷۶۲	خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

مفروضات محاسبه خالص ارزش دارایی ها به ارزش روز به شرح زیر است:

* مبنای ارزش گذاری سرمایه گذاری در املاک و مستغلات گزارش ارزیابی هیات کارشناسی در خصوص ساختمان ملاصدرا به تاریخ چهارم دی ماه ۱۴۰۳ می باشد.

** مبنای ارزش گذاری سایر سرمایه گذاری ها خالص ارزش فروش سرمایه گذاری ها بر اساس قیمت های تابلو معاملاتی بازار سرمایه در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ می باشد.

*** سایر دارایی ها و بدهی ها بر اساس ارزش دفتری در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ در نظر گرفته شده است.